

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“ 4. Änderung

Der Gemeinde Andechs, Landkreis Starnberg

05.07.2011

GEMARKUNG Machtlfing

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Machtlfing gehört zu der Gemeinde Andechs. Das nächste Unterzentrum ist Herrsching und liegt nordwestlich von Andechs, am Ammersee.

1.2 Regionalplan München

Andechs gehört zum Fremdenverkehrsgebiet und Erholungsgebiet Fünf-Seengebiet, sowie zum Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes.

1.3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des am 14.12.2004 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.

Die Flächen sind überwiegend als Dorfgebietsflächen ausgewiesen. Die im östlichen Bereich des Bebauungsplanes eingebundene Ortsabrundungssatzung „Leitenweg im Gemeindeteil Machtlfing“, in der Fassung vom 29.11.1994 wird aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Die als innerörtlich definierten Grünflächen bleiben als solche erhalten.

Dieser Bebauungsplanänderung fasst die *1. Änderung für Rothenfelder Straße 13+15*; die *2. Änderung für Traubinger Straße Flurnummern 6+7+8* und die *3. Änderung* dieses Bebauungsplanes – hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung in dieser *4. Änderung* zusammen. Diese Änderung wird i. S. des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Modifizierung, Zusammenfassung und Anpassung an die Notwendigkeiten, die sich im Laufe der Jahre ergeben haben, handelt. Die Grundzüge der Planung sind hierbei jedoch nicht in Frage gestellt, die Änderung dient der Festigung dieser.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer UVP, gem. BayUVPR-LUG vom 27.12.1999 nicht notwendig, da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens dieser Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wurde Rechnung getragen.

1.5 Verkehr

Das Planungsgebiet beinhaltet die bestehenden Strassen des Gemeindeteils Machtlfing, eine technische Überplanung des Straßenraumes ist nicht beabsichtigt. Zum Schutz der landwirtschaftlichen Betriebsbewirtschaftung ist die Sicherung einer ausreichend breiten Verkehrsfläche von 5,50m - 6,00m erforderlich. Dies gilt für alle Straßen die vom bebauten Ortsbereich in die freie Landschaft und dort zu den landwirtschaftlichen Flächen führen.

1.6 Stromversorgung

Die Belieferung des Dorfgebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on.

1.7 Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Gelände ist topographisch sehr bewegt. Zur genauen Ermittlung der Höhen wurde ein Nivellement erstellt. Das Gelände ist überwiegend bebaut und umfasst 22,26 ha.

1.8 Allgemeines

Die Bevölkerungshochrechnung zur Definition des gewünschten Bevölkerungswachstums sowie die Bestandsaufnahme bilden die Grundlage des Ortskernbebauungsplanes.

1.9 Denkmalschutz

Da in dem Planungsgebiet sich die Bodendenkmäler D-1-8033-0163 befinden hierbei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Machtlfing, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind sind diese Denkmäler gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei Planungsschritten sollten daher diese Aspekte bereits berücksichtigt werden und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmalern ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Zum Altort gehören vielfach auch Areale, die im Mittelalter und der Neuzeit außerhalb historischer Stadtbefestigungen lagen, beispielsweise Vorstädte, Gewerbe- und Handwerkerviertel.

Da es sich um fast 50% der Fläche des Altortes von Machtlfing handelt, liegt dieser Begründung ein Plan bei, der den Hauptbereich der untertägigen Denkmäler aufzeigt und bei jeder Baumassnahme zu berücksichtigen ist. (Anlage „Lageplan Bodendenkmal“, Seite 22)

1.10 Zusammenfassung und Erläuterung der 1. Bis 3. Änderung die in dieser 4. Änderung übernommen werden und somit einen aktuellen Bebauungsplan ergeben.

1.10.1 Die 1. Änderung betrifft die Fl. Nr. 68 und 63/11 an der Rothenfelder Straße. Hier wurde gemäß den gewerblichen Erweiterungswünschen des Bauwerbers nachgegangen, da dieser eine Erweiterung für sein Gewerbe benötigt, dass im vorliegenden B-Plan nicht zulässig gewesen wäre. Dies entspricht einem wesentlichen Ziel des Bebauungsplanes, dem Erhalt und der Weiterführung der gemischten Nutzung.

1.10.2 Die 2. Änderung wurde aufgrund einer Grundstücksverschmelzung auf der Fl. Nr. 6, an der Traubinger Straße notwendig, bzw. möglich, da hier die Umverteilung der Wohnungen in den Gebäuden demgemäß vollzogen werden konnte, wie diese zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Grundstücksfläche nicht möglich war. So kann dass, an der Straße gelegene prägende Gebäude durch den Einbau von 4 anstatt 2 Wohnungen in seiner Kubatur erhalten bleiben. In diesem Zuge wurde im rückwärtigen Bereich ein weiteres Gebäude mit 2 zusätzlichen Wohnungen eingefügt, dies wurde auch auf der im

Westen liegenden Flurnummer 8 vollzogen, da diese beiden ehemaligen Hofstellen nun keine landwirtschaftliche Nutzung mehr beinhalten, sowie gleiche Strukturen aufweisen und somit gleich zu beurteilen sind.

1.10.3 Der Wunsch nach ausreichender Belichtung im Dach geht natürlich auf Kosten der homogenen, dörflichen Dachlandschaft. Um hier dem einzelnen Bauwerber, im Rahmen einer Umnutzung ebenso wie bei der Schaffung eines Ersatzbaus, dies jedoch zu ermöglichen, wurden die betreffenden Festsetzungen auf die tatsächlichen Bedürfnisse hin geändert, bzw. angepasst. Diese Änderung betraf die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachaufbauten bei den vorliegenden Haustypen.

1.10.4 Die 4. Änderung wurde aufgrund einer Anpassung des Bauraumes auf Fl. Nr. 1/1 Traubinger Straße notwendig, da hier eine Sanierung des Dachstuhl unter Entfernung der wesentlichen Teile nicht zulässig gewesen wären, da der festgelegte Bauraum diesen Teil des Gebäudes nicht umschloss.

Des Weiteren wurde sie aufgrund der Anpassung der Wandhöhen wegen des Teilabbruches des Gebäudes auf der Fl. Nr. 54, Rothenfelder Straße notwendig. Da durch die Verkürzung des Gebäudes und der starken Topografie die maximal zulässige Wandhöhe des Haustyp A überschritten worden wäre; wobei die Haustypen als wesentliche Festsetzung in diesem Bebauungsplan verankert sind. Außerdem musste auch für die Belichtungselemente in Verbindung mit den bereits Bestehenden eine Möglichkeit gefunden werden.

Aufgrund der vorausgegangenen Änderungen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Wandhöhen und Bauraumgrößen, sowie sonstiger kleinerer Veränderungen, die seit seiner Aufstellung und aufgrund der veränderten Rechtslage notwendig wurden, angepasst und geändert.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Andechs hat sich entschlossen, für den Ortsteil Machtlfing einen Bebauungsplan über das gesamte bebaute Gebiet zu erstellen, um die Entwicklung Machtlfings in ein geordnetes städtebauliches Konzept zu fassen. Am 21.11.2000 beschloss der Gemeinderat die Ziele für die Entwicklung Machtlfings. Die Voraussetzung dafür bildet die Bestandsaufnahme für den gesamten Ortsbereich, sowie die Erarbeitung eines Bevölkerungsentwicklungsschemas. Der Grundgedanke der Planung liegt in der Erhaltung und Stärkung des Bestandes, der Erhaltung der prägenden traufständigen Gebäudeabwicklung im Bereich der „Traubinger Strasse“, d.h. der Erhalt der städtebaulichen Qualität im Bereich der Staatsstrasse, der „Rothenfelder Strasse“ und „In der Au“ und dem „Ascheringer Weg“ im Hinblick auf die Nutzungen und die Gebäudestruktur.

2.1 Definition der Zielsetzungen der Gemeinde:

2.1.1 Wohnen und Arbeiten nebeneinander – Nutzungsmischung.

Um das Arbeiten und Wohnen im Ortskern in einem ausgewogenen Verhältnis zu erhalten, müssen die Wohnungen pro Gebäude zu Gunsten anderer Nutzung, sowie

auch zu Gunsten der bestehenden Landwirtschaft (Immissionen) beschränkt werden, da sonst eine einseitige Umstrukturierung in Richtung Wohnen stattfindet. Die bestehende Landwirtschaft soll langfristig im Ortskern erhalten bleiben.

Dieses Ziel wird im Rahmen:

- der Art der baulichen Nutzung
- der Definition der Entwicklungsachsen
- der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

2.1.2 Überschaubarkeit erhalten durch dorfverträgliches Bevölkerungswachstum.

Um die Überschaubarkeit, das heißt die Bevölkerungsentwicklung in einem für die Gemeinde vertretbaren Rahmen zu halten, die Infrastruktur und die Versorgung zu gewährleisten, sowie den Verkehr in einem dorfverträglichem Maß zu halten, sowie genügend Raum für andere Nutzung als Wohnen bereit zu halten, werden die Wohnungen beschränkt.

Um dass in der Bestandsaufnahme angestrebte Ziel zur Erhaltung der Überschaubarkeit mit dem im Rahmen der Bevölkerungshochrechnung ermittelten Vervielfachungsfaktor 2 zu erlangen, ist eine Beschränkung der Wohnungen, jedoch unter Berücksichtigung der Entwicklungsachsen und deren Verdichtungsmöglichkeiten notwendig.

2.1.3 Dörfliches Leben erhalten.

Das Erhaltungsgebot für das dörfliche Leben steht in enger Verbindung mit der Identität der Bewohner mit ihrem Lebensraum. Dieses Ziel wird im Rahmen der genauen Definition von Haustypen, entlang der unterschiedlichen Entwicklungsachsen, angestrebt und durch die Proportion, die Homogenität der Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, sowie durch die Dachaufbauten definiert.

3. Begründung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 + 3 BauGB erstellt.

3.1. Art der Nutzung

Der größte Teil des Gebietes wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgelegt, ein kleiner Teil, „Am Reischberg“, der bereits die Nutzung eines Wohngebietes aufweist, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die innerörtlichen Grünbereiche bleiben größtenteils als Bestandteil des Dorfgebietes erhalten und werden als Private Grünflächen festgelegt.

3.1.1 Dorfgebiet

Beim MD I, MD II, MD Ia, MD Ib, handelt es sich um den prägenden Altortbereich.

Dieser ist der Teil von Machtlfing, in dem durch die großen Gebäude und den noch nicht geteilten Grundstücken die ehem. landwirtschaftliche Nutzung noch erkennbar und teilweise

vorhanden ist. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Gebäudeabwicklung entlang der Haupterschließungsachsen; wie die Erlinger Strasse/ Traubinger Strasse (Staatsstrasse 2067) und der Ortsverbindungsstrasse nach Rothenfeld.

Beim MD II handelt es sich um einen Bereich der teilweise noch große Gebäudestrukturen aufweist, die jedoch langfristig nicht erhaltenswert sind und hier daher langfristig kleinere Gebäudestrukturen geplant sind.

Durch die Festlegung des Gebietes als MD I und MD II – Dorfgebiet – soll gewährleistet werden, dass die noch verbleibende Landwirtschaft keine Einschränkung erfährt und dass Arbeiten und Wohnen weiterhin nebeneinander möglich ist, z. B. durch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben.

Um die bereits vorgegebene Struktur des bestehenden Ortskerns MD I zu erhalten und weiter zu festigen ist vorgesehen, entlang der Haupterschließungsachsen, der „Traubinger Strasse“ und der „Erlinger Strasse“ die großen, teilweise leerstehenden, prägenden Gebäude zu erhalten, bzw. in Lage, Stellung, Größe, Proportion wieder zu errichten und maßvoll mit Wohnnutzung und wenn möglich mit Handwerksbetrieben und Läden zu beleben.

Für diese Entwicklungsachse gelten folgende Ziele:

- Arbeiten und Wohnen nebeneinander erhalten und weiterhin ermöglichen.
- die bestehenden Baukörpergrößen und -proportionen erhalten.
- eine maßvolle, aber gezielte Bevölkerungsverdichtung erreichen.

Für diesen Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig, um die Großzügigkeit und das klare Erscheinungsbild (ohne Senkrechteilungen) der Gebäude zu gewährleisten. Die Struktur des Bereiches zwischen „Rothenfelder Strasse“ und „Erlinger Strasse“ ist auch als prägender Bereich zu betrachten und als solcher zu erhalten.

Eine Doppel- oder Reihenhausbauung ist aus diesen Gründen nicht zulässig.

Für den Bereich des MD Ia, MD Ib wurde im Zuge 1. Änderung speziell für den dort ansässigen Orgelbauer und den danebenliegenden Landmaschinenmechaniker eine Anpassung der Gebäudestrukturen in Grösse und Höhe veranlasst, um diese Nutzungen auch weiterhin ausführen zu können.

Im MD II sind dagegen auch Doppelhäuser zulässig.

3.1.2 MD III

Beim MD III handelt es sich um ein Grundstück das aus Gründen des Immissionsschutzes (die Nähe zur Landwirtschaft) nur mit Landwirtschaft und dem damit zulässigen Wohnen belegt werden darf, sowie mit gewerblichen Nutzungen die durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten nicht beeinträchtigt wird.

3.1.3 Wohngebiet

Der Bereich „Am Reischberg“ ist durch die überwiegende Wohnnutzung bereits als WA geprägt und soll auch weiterhin als dieses ausgewiesen werden. Die Einschränkungen sind hier nur im Rahmen der Ausnahmen getroffen worden; unter Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind

Anlagen für die Verwaltung nicht zulässig, da diese falls überhaupt erforderlich in einem, im Ortskern befindlichen, bestehenden Gebäude unterzubringen sind.

3.1.4 Einzelhandelsbetriebe

Um die vorhandene Struktur des Einzelhandels im bebauten Innenbereich (Altortbereich) zu erhalten, wird für Einzelhandelsbetriebe die Verkaufsfläche auf 200 qm beschränkt. Da momentan keine ausreichende Versorgung am Ort besteht, soll durch die Beschränkung der Verkaufsfläche der Einzelhandel in dorfverträglichem Maß gefördert werden.

3.1.5 Private Grünbereiche/Ortsrandeingrünung

Einen prägenden Ortsrand bildet das Feldgehölz im Nordosten mit der Flurnummer 77, 77/1, 77/2, 77/3, sowie im Osten die Flurnummern 311/3, 311/2 und 115/3 Teil. Diese Bereiche sind als private Grünflächen definiert und schützenswert. Langfristiges Ziel ist es, die sehr lockere, für Machtlfing aber typische Ortsrandeingrünung weiter fortzuführen. Der Ortsrand wurde unter der Festsetzung Pkt. 6.3, mit einem 3 - 5 m breiten Pflanzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegt, der mit Sträuchern und Bäumen oder Alternativ mit Obstbäumen zu begrünen ist.

Die schon im Flächennutzungsplan von 1977 als Grünbereich festgelegte Fläche der Flurnummer 81, zählt insbesondere auch durch seine Hanglage, zu den besonders prägenden innerörtlichen Grünbereichen Machtlfings. Hier wird lediglich die Baulücke am „Kirchenweg“ geschlossen, der Hangbereich bleibt als private Grünfläche erhalten.

Gleiches gilt für Flurnummer 88, dem Garten des denkmalgeschützten, ehem. Pfarrhofes. Der bestehende Grünbereich bleibt auch hier erhalten und grünordnerisch als Obstwiese bepflanzt. Das südliche Drittel der Fl. Nr. 89, entlang der „Traubinger Strasse“, bleibt als prägendes innerörtliches Grün erhalten. Im Besonderen auch deswegen, weil dieser Bereich auch eine stark ansteigende Topographie aufweist, auch dieser Bereich ist langfristig mit Obstbäumen zu bepflanzen. Der nördliche Teil der Fl. Nr. 89 ist als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen; hier der Errichtung von kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Die Grünbereiche, Fl. Nr. 72 sind bereits im FNP eingetragen und Fl. Nr. 73 an der „Rothenfelder Strasse“, sollen durch Erweiterung der Fl. Nr. 73 als private Grünfläche auf Dauer erhalten bleiben. Durch den Erhalt der Grünfläche behält die umliegende Bebauung die städtebauliche Prägnanz, außerdem findet eine Verlängerung der Grünfläche östlich (Fl. Nr. 77) statt.

Die Fl. Nr. 11 stellt eine weitere prägende Grünfläche im Innerortsbereich von Machtlfing dar. Diese Fläche prägt auch hier wieder durch die Bepflanzung mit Obstbäumen, was für Machtlfing sehr typisch ist.

Die öffentliche Grünfläche im Süden ist als Spielplatz definiert und wird auch weiterhin als Grünfläche erhalten.

Die Bereiche auf Fl. Nr. 1528/3 im Süden, entlang des Baches, sowie die Fläche Fl. Nr. 1264/1 im Norden des Ortseinganges bilden typische Bereiche von Machtlfing, durch den Übergang von privatem Grün zum Außenbereich.

Machtlfing ist geprägt von einzelnen innerörtlichen Grünbereichen und dem lockeren Übergang des Grüns zwischen den Gebäuden und zum Außenbereich hin.

Langfristiges Ziel ist es, durch die Schließung der Bebauung südlich des „Ascheringer Weges“ und den Erhalt der großen Gebäude entlang der „Traubinger Strasse“ einen zusammenhängenden Grünbereich zwischen den Gebäuden zu schaffen. Dies gilt auch für den Bereich südlich der „Traubinger Strasse“, die großen Grundstücke sollen auch bei veränderter Nutzung die Qualität von Machtlfing, der „offenen Gärten“ erhalten. Momentan lebt Machtlfing von einer Durchlässigkeit, die Platz und Weitsicht in die Landschaft zulässt, da große Grundstücke ohne auffällige Einzäunung die hinterliegenden Bereiche, besonders im südlichen Bereich der „Traubinger Strasse“ prägen und die harmonische Verbindung mit dem Außenbereich herstellen.

Der prägende Bereich mit Obstbaumbestand um die Kirche „Maria Himmelfahrt“ mit dem offenen Bachlauf bleibt als Grün zwischen den Gebäuden durch die Anordnung der umliegenden Baufenster, die den Bestand größtenteils sichern, erhalten.

Bei Flurnummer 1267 an der „Erlinger Strasse“ ist der im Osten liegende Obstbaumbestand besonders prägend. Hier ist eine Bebauung nur im hinterliegenden Bereich vorgesehen, im Bereich des bestehenden Gebäudes.

Die ortsbildprägenden Bäume im öffentlichen und privaten Bereich sind auf Dauer zu erhalten und weiter zu führen. Als besonderer Baum wurde der Bergahorn in diesem Bereich definiert.

3.2 Grundstücksmindestgrößen

Bei Grundstücksneuteilungen ist eine Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 400 qm bei Doppelhaushälften definiert. Diese Werte entsprechen den bereits erfolgten Teilungen und wurden im Rahmen der Voruntersuchung für eine gemäßigte Bevölkerungsentwicklung als richtig definiert. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich Grundstücke die im Bestand eine kleinere Grundstücksgröße aufweisen, aber bereits bebaut oder mit zugesicherter Bebauung definiert sind, um nicht nur den Bestand zu sichern, sondern auch eine Wiederbebauung zu ermöglichen.

3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet, dies gilt jedoch nicht für die Bereiche, in denen aus städtebaulichen Gründen die prägnante Stellung der Gebäude durch eine Baulinie fest definiert ist und daraus folgernd die Abstandsflächen unterschritten werden. Siehe hierzu auch Pkt. 3.7 der Begründung.

In diesen Bereichen wird der besonderen städtebaulichen Struktur von Machtlfing Rechnung getragen; die Belange des baulichen Brandschutzes müssen jedoch immer gewährleistet werden. Dabei handelt es sich um folgende Fl. Nrn. 42,43; 18; 20; 6; 5/2; 1/1; 114; 109; 106 und 83.

3.4 Bauliche Gestaltung

- 3.4.1 Um die bestehende Gebäudeproportion auch weiterhin zu sichern, ist das Verhältnis von Breite zu Länge mit mind. 1:1,4 definiert. Dieses Verhältnis ermöglicht es die bestehende Proportion weitestgehend zu sichern. Bei Teilabbruch bzw. Ersatzbauten ist das Verhältnis immer in Bezug auf das gesamte Gebäude anzuwenden. Im Bestand findet sich bei den meisten ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein Verhältnis von 1:1,5.
- 3.4.2 Um die Homogenität der Gebäudefronten, besonders entlang der Haupterschließungsachsen zu wahren, wurden hier im Besonderen Vor- und Rücksprünge, Wintergärten oder ähnliche Anbauten für nicht zulässig erklärt. Die Definition – entlang – der jeweiligen Straßen, bedeutet, dass die Gebäude, die in 1. Reihe, also direkt und somit markant an den genannten Straßen anliegen oder errichtet werden eine homogene Fassade aufweisen müssen.
- 3.4.3 Unter Wohnraumerweiterungen sind die Wintergärten bezeichnet, die im eigentlichen Sinn – eines unbeheizten Raumes als Wärmepuffer vor dem eigentlichen Gebäude, nicht entsprechen, sondern beheizt sind und somit eine Wohnraumerweiterung darstellen.
- 3.4.4 Das von reinen Lochfassaden geprägte Machtlfing soll auch weiterhin als solches zu erkennen sein, die übermäßige Öffnung durch große Glasflächen verändert den Charakter von Machtlfing, außerdem sollen die regionaltypischen Häuser als Putzbauten mit Holzverschalungen weiterhin das Bild von Machtlfing bestimmen.
- 3.4.5 Die traufseitige Außenwandhöhe in den prägenden Bereichen (MD I, MD Ia, MD Ib) liegt im Bestand zwischen ungefähr 4,00 und 8,00 m. Um eine Umnutzung dieser prägenden Strukturen zu ermöglichen und um Teilersatzbauten, ohne Sprung im First, durchführen zu können, ist in den prägenden Bereichen die Wandhöhe zwischen 4,50 m und 7,50 m definiert. Die traufseitige Außenwandhöhe wird demgemäß bei Teilersatzbauten und Ersatzbauten vom **tiefsten Geländepunkt am bestehenden Gebäude** gemessen um eine Überhöhung der Gebäude zu vermeiden. Bei Neubauten wird die Wandhöhe durch eine Höhenkote definiert, die einzuhalten ist, um die Höhenentwicklung in dem topographisch sehr bewegten Ortsbereich von Machtlfing an den Bestand anzupassen.
- 3.4.6 Die Abgrabungen wurden auf ein halbes Geschoß (1,50 m) und auf den Straßen abgewandten Teil der Grundstücke gelegt, um die klare Strukturierung des Ortskerns von Machtlfing durch die definierten Haustypen mit festgesetzter Wandhöhe zu gewährleisten. Abgrabungen im MD I unterliegen keiner Längenbeschränkung, da

dies aufgrund der starken Topografie wiederum zu Ausnahmen führen würde, die im Rahmen des sehr detailliert erarbeiteten Bebauungsplanes nicht erfasst werden können. Da es sich im MD I um den besonders prägenden Ortsbereich von Machtlfing handelt und die Gebäude unterschiedlich in das Gelände eingebunden sind, erscheint es hier sinnvoll – auf der, der Straße abgewandten Seite – keine Beschränkung der Längenausdehnung der Abgrabung festzulegen.

3.4.7 Die Aufschüttungen stellen wie die Abgrabungen ein wichtiges Gestaltungsmerkmal in der Bauleitplanung dar und müssen im gesamten bebauten Bereich von Machtlfing fest definiert werden, da das von Nord- nach Süd verlaufende Gefälle für Aufschüttungen und Abgrabungen ganz besonders gut geeignet ist und somit die bestehende Geländebewegung unverhältnismäßig und untypisch verändert werden könnten. Aufschüttungen wurden daher nur bis maximal 0,50 m zugelassen.

3.4.8 Das Geländeenivelllement trägt durch die Festlegung von Höhenkoten der gewünschten Höhenentwicklung und somit der Sicherung der bestehenden prägenden Höhenstruktur der Gebäude Rechnung. Eine durch den Bestand vorgegebene harmonische Einbindung von Neubauten in die bewegte Topographie Machtlfings ist dadurch gewährleistet.

Um die städtebauliche Entwicklung der großen Baukörper entlang der Haupterschließungsachsen zu gewährleisten wird eine Mindestwandhöhe für den dort gewünschten Haustyp A und Haustyp B vorgeschrieben.

3.4.9 Die zulässigen Haustypen

Im Ortskern von Machtlfing sind gemäß der Bestandsaufnahme drei Haustypen vorhanden die das Ortsbild nachhaltig prägen. Dabei ist der Typ des Einfirsthofes mit einer Wandhöhe von ca. 6,00m bis 8,00m und mit der typischen Dachneigung von max. 38°, besonders markant, wobei dieser Typ auch mit geringerer Wandhöhe und flacherer Dachneigung auftritt. Letztere Erscheinung des Haustyps wurde als flachgeneigtes Satteldachhaus mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.

Durch die Definition der Haustypen wird die Anpassung von Neubauten an den Bestand gefunden, die Sicherung der ehem. landwirtschaftlich genutzten prägenden Gebäude im Bereich der Haupterschließungsachse MD I. Die Anzahl der Vollgeschosse, die min. – max. traufseitige Außenwandhöhe, die regionaltypische Dachneigung, sowie der dazugehörige Dachüberstand sichern die Anpassung an die ortsbildprägenden bestehenden Häuser.

Die Haustypen wurden unterteilt in **Haustyp A**, dieser entspricht dem ehem. landwirtschaftlich genutzten Einfirsthof. Im MD I, MD Ia und MD Ib ist dieser Haustyp nochmals durch eine Erhöhung der Wandhöhe auf max. 7,50m und der damit verbundenen Ergänzung auf max. 3 Vollgeschosse angepasst worden. Damit wird der Einbindung der Gebäudestruktur in die bestehende Topografie Rechnung getragen.

Dennoch sind für die Gebäude auf den Fl. Nrn. 8, 22/23, 35, 68 und 63/11 Überschreitungen der Wandhöhen notwendig, da dort die bestehenden Gebäude bereits Wandhöhen über 7,50 m aufweisen. Dies ist notwendig um eine Umnutzung des Bestandes oder einen Teilersatzbau zu ermöglichen, ohne einen Sprung im Firstverlauf erforderlich zu machen. Zusätzlich ist zu beachten, dass für die Gebäude auf den Fl. Nrn. 5/2, 7 Südteil, 14, 23/2, 25, 71 Nordteil, 74, 83, 85, 85/2, 91, 93, 106/1, 111, 115/4, 311/1 und 1267 die Wandhöhen des Bestands nicht aufgenommen wurden, daher ist auf diesen Flurnummern mit weiteren Ausnahmen der Wandhöhenüberschreitung bei Umnutzungen zu rechnen, die aber nicht definiert werden können, da diese nicht erfasst wurden.

Haustyp B hat sich aus dem ehemals eineinhalbgeschoßigen etwas niedrigeren Gebäudetyp mit flacherer Dachneigung entwickelt.

Der kleinere **Haustyp C**, der nur im MD II und WA errichtet werden darf, ist von dem Typ des Kniestockhauses abgeleitet, stellt aber keinen eigenen regionaltypischen Haustyp dar, ist eher zu vergleichen mit dem ehem. Austragshaus und soll auch zukünftig überwiegend nur als Einzelhaus in Erscheinung treten und ist die kleinere Alternative zum Haustyp B, letzterer ist dann auch als Doppelhaus geeignet.

Die Festlegung der traufseitigen Außenwandhöhe (durch den Haustyp), mit der Festlegung der Dachneigung, lässt hier eine Anpassung an das Vorhandene finden und die typische Bauweise für diese Gegend erhalten.

Der Haustyp mit Walmdach ist aufgrund seiner regional- und ortsuntypischen Dachform nur im WA zulässig, da dieses von dem prägenden Ortskern abgesetzt ist. Diese Dachform war ehemals besonderen Gebäuden, wie Schulen, Forsthäuser, Pfarrhäusern etc. vorbehalten. Dieser Haustyp entspricht dem Wunsch der Bauherren. Dachaufbauten sind unzulässig.

- 3.4.10 Um die Homogenität der Dachlandschaft zu erhalten, was besonders typisch ist für die oberbayerische Dachlandschaft, wurden die Dachaufbauten haustypspezifisch festgelegt.



Blick auf die ruhige Dachlandschaft von Machtlfing

Wichtigstes Kriterium ist die harmonische Unterordnung jeglicher Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach. Die Gebäude bieten in der möglichen Dimensionierung genügend Raum für die zulässigen Wohnungen, somit ist es nicht notwendig die Dächer übermäßig zu öffnen. Aus diesem Grund sind auch Dacheinschnitte und Dachterrassen nicht zulässig.

Im prägenden Ortskern wurden die Dachaufbauten detailliert festgelegt. Insbesondere aufgrund des Bestandes mit seinen bereits vorhandenen Dachaufbauten und den gewünschten Umnutzungen in ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen, mit den dann neuen Dachaufbauten ist eine genaue Betrachtung notwendig. Die in den Festsetzungen definierten Kombinationen sind ohne Berücksichtigung der bereits vorhandenen Dachaufbauten möglich, wenn dies aus Gründen der Belichtung und Belüftung notwendig ist. Darüber hinaus können auch noch Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn diese wiederum zur ausreichenden Belichtung und Belüftung erforderlich sind. Dies ermöglicht Dachaufbautenkombinationen die bei Neubauten nicht zulässig sind, da aber auch nicht erforderlich. Unabhängig davon ist jedoch generell immer nur ein Zwerchhaus oder Standgiebel je Gebäudeeinheit zulässig.

3.5 Beschränkung der Wohnungen

Momentan prägen große Baumassen mit meist nur einer Wohnung das Ortsbild von Machtlfing. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, gekoppelt mit einem Mehrbedarf an Wohnungen, birgt die Gefahr der unverhältnismäßigen Verdichtung. Hier muss ein für das gesamte Dorf verträgliche Nutzungsmaß gefunden werden, das den reibungslosen Ablauf der bestehenden Landwirtschaft (Immissionsschutz) und die Ansiedlung neuer handwerklicher Betriebe ermöglicht, sowie das Wohnen erhält.

Auch darf die Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit der für das Dorfgebiet zulässigen Immissionsbelastungsgrenze durch die „Vermarktung“ einzelner Hofstellen mit reiner Wohnnutzung nicht gefährdet werden. Ganz abgesehen von den zusätzlichen Kosten, die durch den Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen auf die Gemeinde zukommen würden, falls der Bevölkerungszuwachs den Rahmen von Machtlfing übersteigen würde.

Aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen ist daher insbesondere die Regelung der Anzahl der Wohnungen notwendig, da nach geltendem Baurecht eine starke Nachverdichtung in Bezug auf Wohnungen zulässig wäre. Die Folge dessen wäre dann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen. Ferner muss das Dorf als ein in sich funktionierendes, sehr sensibles Gefüge betrachtet werden, das durch eine unverhältnismäßig starke Bevölkerungszunahme mit einer daraus resultierenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur; hier kleinere Haushalte, die meist aus wirtschaftlichen Gründen und daher auch nur vorübergehend diesen Lebensraum besiedeln, empfindlich gestört würde.

Der Grenzbereich, in dem die verträgliche Entwicklung in eine für das Dorf nicht mehr tragbare umschlägt, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme überprüft, und daraufhin wurde von der Gemeinde für Machtlfing eine Verdopplung der Wohnungen als tragbar festgelegt. Im

Besonderen wurde hier auch die Lage im Raum betrachtet und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens; daraus folgernd auch der notwendigen Stellplätze.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, mittels eines Bebauungsplanes das Ziel der gemäßigten Entwicklung – durch die Beschränkung der Wohnungen

- a. durch die Festlegung der Bereiche in denen die Bebauung stattfinden darf (Baugrenzen, Baulinien),
- b. durch die Unterscheidung der verschiedenen Entwicklungsachsen im Bereich des MD II – quadratmeterbezogen,
- c. sowie im Bereich MD I als absolute Zahl zu erreichen.

A. Wohneinheitenverteilung (Wohnungen) entlang der Entwicklungsachsen; MDI, MDIa und MDIb.

Folgende Kriterien sind für die Verteilung der Wohnungen (Wo) entlang der Haupteerschließungsachsen, der Achsen, die als nachhaltig prägend definiert sind angesetzt worden. Hierbei handelt es sich um folgende Strassen: „Erlinger Strasse“, „Traubinger Strasse“, „Rothenfelder Strasse“, „Ascheringer Weg“ und „In der Au“.

Zur Verteilung der Wohnungen werden die Kubaturen der bestehenden Hauptgebäude, sowie die Restgrundstücksfläche herangezogen. Diese Berechnung bildet die Grundlage für die Wohneinheitenermittlung.

Das heißt ein großer Baumassenbestand auf großem Grundstück wirkt sich eher positiv auf die Anzahl der Wohnungen aus, somit ist die Erhaltung der bestehenden Kubatur zumindest annähernd gewährleistet.

Die Grundlage der Berechnung bildet die Bestandsaufnahme Plan I Bevölkerung vom 08.05.2001.

Die Berechnungsgrundlage für die überschlägige Ermittlung der Kubatur:

Die Kubatur wird gebäudespezifisch ermittelt, aus der Wandhöhe -mittlerer Geländepunkt-, bis Oberkante Dachhaut und der Dachneigung:

Es wurden folgende bestehende Gebäudetypen für Machtlfing klassifiziert, als Grundlage zur Kubaturberechnung.

B. Gebäudegrundlagen zur Kubaturberechnung

Bei den angegebenen Dachneigungen und Wandhöhen handelt es sich um Schätzwerte nach vorortiger Bestandsaufnahme.

Wohngebäude

W1 (+ Sockel)

Ein Vollgeschoss (Bungalow) + Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,75 + 0,30 = 3,05$ m

Der Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet

Bei zusätzlicher Sockelausbildung (W1S) ist die Wand-hö-he: $3,05 + 0,70 = 3,75$ m

W2 (+ Sockel)

Ein Vollgeschoss + Kniestock + Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,75 + 0,90 + 0,30 = 3,95$ m

Der Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet

Bei zusätzlicher Sockelausbildung (W2S) ist die Wand-hö-he: $3,65 + 0,70 = 4,35$ m

W3 (+ Sockel)

2 Vollgeschosse + Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,75 + 2,75 + 0,30 = 5,80$ m

Der Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet

Bei zusätzlicher Sockelausbildung (W3S) ist die Wand-hö-he: $5,80 + 0,70 = 6,50$ m

W4 (+ Sockel)

2 Vollgeschosse + Kniestock + Dachgeschoss

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,75 + 2,75 + 0,90 + 0,30 = 6,70$ m

Der Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet

Bei zusätzlicher Sockelausbildung (W4S) ist die Wand-hö-he: $6,40 + 0,70 = 7,30$ m

W5 (+ Sockel) Wohngebäude mit niedrigeren Raumhöhen (meist sehr alte Gebäude)

W5 A

Ein Vollgeschoss + Kniestock+ Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,40 + 0,90 + 0,30 = 3,60$ m

Bei Sockelausbildung (W5 A S) : $3,30 + 0,70 = 4,00$ m

Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet.

W5 B

2 Vollgeschosse + Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,40 + 2,40 + 0,30 = 5,10$ m

Bei Sockelausbildung (W5 B S) : $5,10 + 0,70 = 5,80$ m

Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet.

W5 C

2 Vollgeschosse + Kniestock + Dachkörper

Durchschnittliche Wandhöhe : $2,40 + 2,40 + 0,90 + 0,30 = 6,00$ m

Bei Sockelausbildung (W5 C S) : $5,70 + 0,70 = 6,40$ m

Dachkörper wird anhand der ermittelten Dachneigung berechnet.

C. Verteilerschlüssel für die Wohnungen im MDI + MD Ia und MDIb – prägender Kernbereich-

Bei bestehenden Gebäuden mit 1 Wohnung, werden 2 Wohnungen gewährt.

Wo aus der Restgrundstücksfläche (qm)

0 qm	-	800 qm	=	0 Wo
801 qm	-	1.600 qm	=	1 Wo
1.601 qm	-	2.400 qm	=	2 Wo
2.401 qm	-	3.200 qm	=	3 Wo
3.201 qm	-	4.000 qm	=	4 Wo
4.001 qm	-	4.800 qm	=	5 Wo
4.801 qm	-	5.600 qm	=	6 Wo

5.601 qm	-	7.200 qm	=	7 Wo
7.201 qm	-	8.000 qm	=	8 Wo
8.001 qm	-	8.800 qm	=	9 Wo
8.801 qm	-	9.600 qm	=	10 Wo
9.601 qm	-	10.400 qm	=	11 Wo
10.401 qm	-	11.200 qm	=	12 Wo

Wo aus der Kubatur (800 cbm)

0	-	800 cbm	(0 + 800) =	0 Wo
801	-	1.700 cbm	(800 + 900) =	1 Wo
1.701	-	2.800 cbm	(1.700 + 1.100) =	2 Wo
2.801	-	4.200 cbm	(2.800 + 1.400) =	3 Wo
4.201	-	6.000 cbm	(4.200 + 1.800) =	4 Wo
6.001	-	8.300 cbm	(6.000 + 2.300) =	5 Wo
8.301	-	11.200 cbm	(8.300 + 2.900) =	6 Wo
11.201	-	14.800 cbm	(11.200 +3.600) =	7 Wo
14.801	-	19.200 cbm	(14.800 +4.400) =	8 Wo

**D. Verteilerschlüssel für MDII und WA,
-Parzellierungsbereich-**

Grundstücke im Bestand ≥ 600 qm erhalten eine Wohnung je angefangene 600 qm.

Bei Grundstücken im Bestand mit einer Grundstücksfläche kleiner als 600 qm ist somit 1 Wo zulässig.

600 qm	-	1.200 qm	=	2 Wo
1.201 qm	-	1.800 qm	=	3 Wo
1.801 qm	-	2.400 qm	=	4 Wo
2.401 qm	-	3.000 qm	=	5 Wo
3.001 qm	-	3.600 qm	=	6 Wo
3.601 qm	-	4.200 qm	=	7 Wo
4.201 qm	-	4.800 qm	=	8 Wo
4.801 qm	-	5.400 qm	=	9 Wo
5.401 qm	-	6.000 qm	=	10 Wo
6.001 qm	-	6.600 qm	=	11 Wo
6.601 qm	-	7.200 qm	=	12 Wo
7.201 qm	-	7.800 qm	=	13 Wo
7.801 qm	-	8.400 qm	=	14 Wo
8.401 qm	-	9.000 qm	=	15 Wo

Eine größere Verteilungsgerechtigkeit unter Berücksichtigung der gewünschten Entwicklung ist nicht möglich. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Baumassen, sowie aller vorherrschenden Grundstücksgrößen ist eine mögliche Ungerechtigkeit durch die Festsetzung von Obergrenzen für Wohnungen ausgeschlossen.

E. Kriterien für die Verteilung der Wohnungen (Wo) im**Parzellierungsbereich MD II und WA.**

Der Parzellierungsbereich ist bereits durch eine kleinere städtebauliche Strukturierung gekennzeichnet. Die Grundstücke sind entweder bereits für Ein- oder für Zweifamilienhaus-Bebauung parzelliert. Andererseits handelt es sich auch um Bereiche, die keine erhaltenswerte, prägende Gebäudestruktur aufweisen. Diese Bereiche liegen überwiegend abseits der Haupteerschließungsachsen, wo keine Notwendigkeit besteht Raumkanten zu erhalten, oder wieder herzustellen.

Die Regelung des Wachstums als Verhältnis von Grundstücksfläche zur Wohnung, nimmt hier Rücksicht auf die gewünschte Verdichtung im Hinblick auf die Bevölkerung, dabei bleibt aber viel Gestaltungsfreiraum für die zukünftige Entwicklung.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Ortskern, entlang der „Erlinger Straße“, „Traubinger Strasse“, sowie entlang der „Rothenfelder Strasse“ und „In der Au“ ist durch große zweigeschossige, homogene Baukörper, die teilweise giebel- und traufständig angeordnet sind geprägt. Durch die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum entstehen prägnante städtebauliche Raumkanten, die durch die Festlegung von Baulinien die Eigenart des räumlichen Straßengefüges stärken und erhalten sollen.

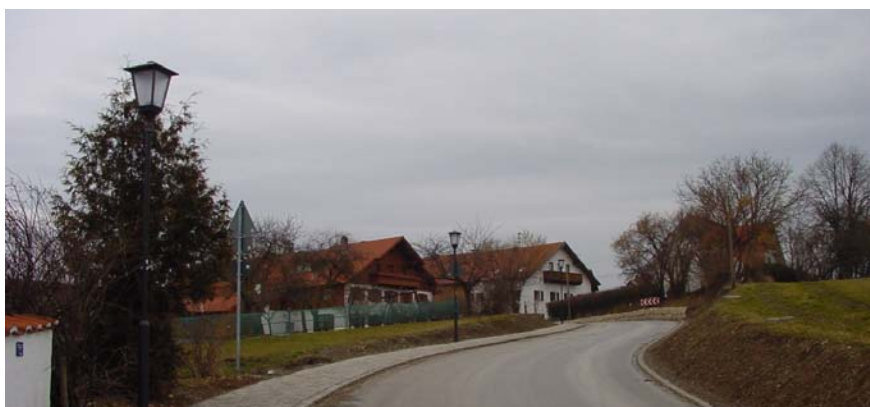
3.7 Die Baulinie

Die **Baulinie** stellt hier als vordere Baulinie zur seitlichen Begrenzung des Straßenraumes eine Art „Baufuchtlinie“ dar. Die Baulinie ermöglicht hier das Erhalten von bestehenden Raumkanten, sowie den Wechsel von Öffnen und Schließen des Straßenraumes.

Die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie verbleibende Fläche, im Besonderen im nördlichen Bereich der „Traubinger Strasse“, sowie im westlichen Bereich der „Erlinger Strasse“ ist weiterhin grünordnerisch zu nutzen.

Durch das Verschieben der Baulinie in bestimmten Bereichen um max. 1.00m bei der Errichtung von Neubauten wird zwar der Charakter – die Prägung der Gebäudesituierung erhalte – jedoch etwas mehr Abstand zur Strasse eingeräumt, um einer zukünftigen Nutzung gerechter zu werden.

Im Einzelnen wurden folgende Gebäude mit einer Baulinie versehen.



Fl. Nr. 1/1 und 114 Östliche Ortseinfahrt von Machtlfing

Fl. Nr.1/1 südlich und Fl. Nr. 114 nördlich der „Traubinger Strasse“ gelegen. Diese beiden Gebäude zeigen durch die traufständige Anordnung, also parallel zur Strasse den Beginn des Altortbereiches auf, dadurch ist auch der Beginn der prägenden Abwicklung, der großen Gebäude markiert. Die beiden Giebel bremsen außerdem den Verkehr und bilden eine sehr dorfgemäße Ortseinfahrt.



Fl. Nr. 106

Ortsbildprägendes Gebäude in Lage und Haustyp

Fl. Nr. 106, ist ein besonders ortsbildprägendes Gebäude, durch die traufständige Lage im Straßenraum, mit dem vorgelagerten Grünbereich, sowie der nach Nutzung geteilten Fassade und dem ruhigen Dach.

Durch das Abrücken von der Strasse stellt es einen Sprung in der Baufluchtlinie dar und öffnet als erstes Gebäude den Straßenraum. Das Gebäude nimmt auf sehr beengten Raum die traufständige Abwicklung der bestehenden Gebäudeabfolge auf. Bereits im Bestand hält das Gebäude keinerlei Abstandsflächen ein, sondern unterwirft sich vielmehr dem sehr strengen städtebaulichen Konzept, der traufständigen Gebäudeabwicklung.

Um dieses städtebaulich, sowie als Haustyp prägende Gebäude auch bei Neu- und Umbauten wieder in der gleichen Dimensionierung und Situierung anordnen zu können, ist es notwendig, hier nicht nur die vordere Baulinie als sogen. Baufluchtlinie darzustellen, sondern auch die seitlichen Baulinien einzufügen, da ansonsten das Gebäude durch die sehr beengten Grundstücksverhältnisse an Proportion verliert. Die im Rahmen der Abstandsflächenregelung notwendigen Abstände zum Nachbarn führen zu einer aus städtebaulicher Sicht nicht zu tragenden Reduzierung der Länge des Gebäudes und würden dieses auf ein störendes Element reduzieren. Für ausreichende Belüftung und Belichtung ist jedoch jederzeit Sorge zu tragen.

Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen wäre eine Drehung des Gebäudes notwendig. Eine Drehung zur Giebelständigkeit würde jedoch das städtebauliche Gefüge nicht nur stören, sondern aufbrechen. Die Proportionen des Gebäudes entsprechen noch den für Machtlfing typischen Gebäuden.



Fl. Nr. 114; 109; 106; 104

Die prägende Traufständigkeit nördlich der „Traubinger Strasse“, diese Traufständigkeit wird in Richtung Westen auf der Fl. Nr. 86 und 83 fortgeführt.



Fl. Nr. 5/2; 6; 8; 11

Traufständigkeit südlich der „Traubinger Strasse“

Das Abrücken der traufständigen Gebäude im Norden der „Traubinger Strasse“ steht in städtebaulicher Harmonie mit der Nähe der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche südlich der „Traubinger Strasse“.



Fl. Nr. 35; 38; 39

Der Ortsmittelpunkt von Machtlfing, prägende Gebäudestruktur entlang der „Erlinger Strasse“ durch Lage und Proportion der Gebäude.

Die Giebelständigkeit und in erster Linie die Lage der Gebäude auf Fl. Nr. 35, 38 und 39 zum öffentlichen Verkehrsraum prägen den Übergang der „Traubinger Strasse“ in die „Erlinger Strasse“. Die Baulinie definiert hier auf Dauer die Lage der Gebäude, da durch ein Abrücken

vom Straßenraum der Höhenunterschied des Geländes ausgeglichen wird. Typisch für Machtlfing ist der Wechsel zwischen öffnen und schließen des Straßenraumes durch einseitiges Abrücken der Gebäude vom Straßenraum.



Fl. Nr. 42 , 43

Das Gebäude auf Fl.Nr. 42, 43 Mündungsbereich „Rothenfelder Strasse“ in die „Erlinger Strasse“ prägt durch seine Lage und Giebelständigkeit den Ortsmittelpunkt von Machtlfing.

Entlang der „Erlinger Strasse“ bildet dieses Gebäude eine städtebauliche Raumkante und führt den Straßenraum.



Fl. Nr. 18; 20; 23.

Die drei giebelständigen Gebäude „In der Au“ bilden eine städtebauliche Führung des Straßenraumes, verengen und öffnen diesen und geben diesem Bereich eine sehr dörfliche Prägung, da der Straßenraum sich hier der prägenden Gebäudestellung unterordnen muss. Schon das Abrücken um nur 1,00m würde den Straßenraum zu sehr öffnen, und somit die städtebauliche Situation negativ verändern.



Fl. Nr. 63/11, 68

Das Gebäude auf der Fl. Nr. 63/11, 68 prägt durch seine dominante Giebelständigkeit und flankiert den Ortsausgang von Machtlfing in Richtung Rothenfeld, die Baulinie soll hier verhindern, dass das Gebäude weiter nach Norden und Westen gerückt wird und somit den Straßenraum verbreitern würde, außerdem wurde durch die südwestlich liegende private Grünfläche die prägende Wirkung des Gebäudes langfristig gesichert. Die Definition der Baulinie an der Giebel und Traufseite des Gebäudes sichert die städtebauliche Markierung, das Ende, des Altortbereiches von Machtlfing.

Der Grundgedanke des Bebauungsplanes beruht auf der Erhaltung der besonderen Ortsstruktur, durch Umnutzung und Revitalisierung des Bestandes, sowie durch den Bau von Ersatzbauten jedoch in vorgegebener Lage und Proportion durch den Bestand und somit Sicherung der städtebaulichen Qualitäten.

Die **Baufenster** sind größtenteils nach den bestehenden Gebäuden festgelegt. Im Bestand ist genügend Raum zur Unterbringung der max. zulässigen Wohnungen, sowie gemischter Nutzung. Jedoch nicht nur im Wohnteil der Hauptgebäude, sondern auch in den zur Verfügung stehenden ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen und/oder Anbauten.

Das teilweise exakte Abgreifen des Bestandes mit einer Baugrenze, besonders im Bereich der HAUPTerschließungsachsen, soll zur Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes von Machtlfing beitragen.

Um aber trotzdem eine Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten sind die Baufenster meist etwas größer und von den Nachbargrenzen abgerückt, damit bei veränderter Nutzung auch Wohnqualität gewährleistet wird. Außerdem sind dadurch auch Möglichkeiten zur energetischen Sanierung im Bestand gegeben.

3.8 Festlegung der Stellplätze pro Wohnung

Da Machtlfing über keine ausreichende Anbindung im Rahmen des Öffentlichen Nahverkehrs verfügt, ist es notwendig hier 2 Stellplätze pro Wohnung zwingend festzusetzen. Diese Entwicklung ist bereits abzulesen. Die Unterbringung der Fahrzeuge auf privatem Grund ist daher notwendig.

Um eine weitere Überbauung mit Garagen zu verhindern, bzw. um eine Entsiegelung zu erreichen, besonders im Hinblick auf die zukünftig veränderte Nutzung, sind in die meist großen Gebäude, vorwiegend entlang der Haupterschließungsachsen, die Garagen zu integrieren, insbesondere wenn diese Gebäude nur dem Wohnen vorbehalten bleiben. Bei gemischter Nutzung, die dem Ziel der Gemeinde entspricht ist es möglich die Stellplätze anderweitig auf dem Grundstück unterzubringen und die Gebäude der gewünschten Nutzung zuzuführen. Um die städtebauliche Situation entlang der Haupterschließungsachsen nicht zu zerstören ist es außerdem notwendig, dass die Garagen mind. 3,00m hinter der Gebäudevorderkante zurückbleiben.

3.9 Wegeverbindungen

Der bestehende Fußweg zwischen Kirchenweg und Rothenfelder Strasse ist als dörfliche Fußwegeverbindung zur Kirche „St. Johannes“ zu erhalten. Ebenso die Fußwegeverbindung von der „Erlinger Strasse“ zur Kirche „Maria Himmelfahrt“ und von der „Rothenfelder Strasse“ zur Kirche „Maria Himmelfahrt“.

3.10 Brandschutz

Da die Gemeinde über kein Hubrettungsfahrzeug – Drehleiter oder Teleskopmast – verfügt, ist der zweite Rettungs- bzw. Fluchtweg grundsätzlich bei Gebäuden bei denen die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltzwecke genutzten, Geschosse im Mittel mehr als 7,0 m über der Geländeoberkante liegt, einzuplanen, beziehungsweise vorzusehen.

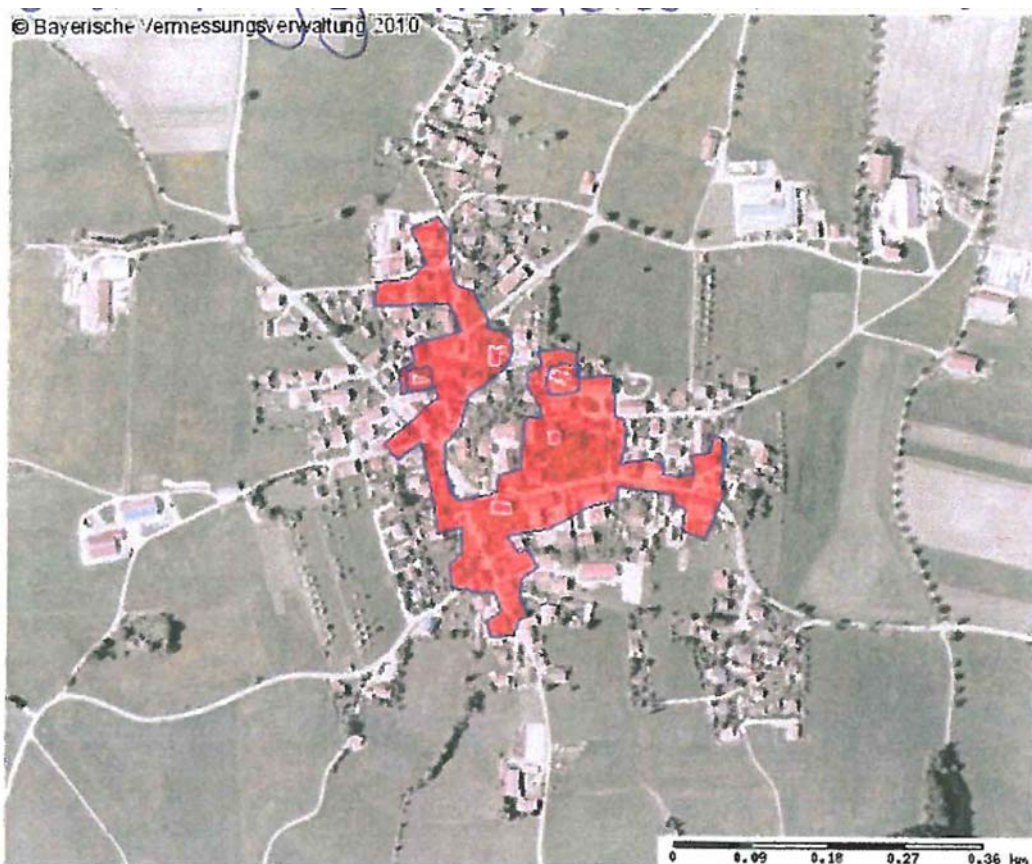


Erste Bürgermeisterin, E.Neppel

Architektin, Vera Winzinger

Anlage „Lageplan Bodendenkmal“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE	
Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Starnberg
Gde., Gmkg.	Andechs, Machtlfing
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8033-0163
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Machtlfing.



Legende		DOP (40cm)
		Bodendenkmäler Ensembles
		Einzeldenkmäler (überprüft)
		Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernViewer vom 24.11.2010